

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年3月18日印發

院總第 447 號 委員提案第 28060 號

案由：本院民眾黨黨團，有鑑於現行租賃雙方當事人發生爭議時，雖有提供調處機制但使用人數及效果不彰，有修正檢討之必要。另，配合現行租賃住宅服務業已規定須於每季提供租賃住宅之相關資訊予主管機關，而現行租屋市場實價登錄不彰，透過課予包租業者有實價登錄之義務，期能作為改善租屋實價登錄資訊之領頭羊。為保障租賃條例之立法意旨及全面改善租屋黑數之起步，爰擬具「租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、考量現行調處機制使用不彰，為全面保障租屋族群，並參考行政院消保處於 105 年之公文，爰將具消費關係者明文化，並將相關得準用消費者保護法有關申訴、調解之程序納入本法。（草案第五條及第十六條之一）
- 二、按現行民法第兩百五十四條之規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，爰此，為使催告在本法與民法效果一致，特將相關文字納入本法。（草案第十條）
- 三、基於租賃雙方權益對等原則，不應訂定過於嚴苛的標準來妨礙承租人提前終止租約之權益，爰刪除之。（草案第十一條）
- 四、為推動租屋實價登錄精進，參考平均地權條例及不動產經紀業管理條例，爰課予包租業者有其申報登錄之義務，並賦予主管機關調閱及查核權，並就違反相關規定者，課予罰鍰。（草案第三十四條及第三十八條）

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

張其祿 高虹安 邱臣遠

蔡壁如 賴香伶

租賃住宅市場發展及管理條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定。</p> <p><u>前項所稱具消費關係者，指出租人反覆實施出租行為，並以出租為業者，承租人承租房屋之目的為供自住使用者。</u></p> <p>非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。</p> <p>前項應約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、契約之終止權及其法律效果。</p> <p>四、其他與契約履行有關之重要事項。</p> <p>第三項不得約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。</p> <p>二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。</p> <p>三、其他顯失公平事項。</p> <p>非具消費關係之租賃契約條款，違反第三項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。</p> <p>租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，</p>	<p>第五條 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。</p> <p>前項應約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、契約之終止權及其法律效果。</p> <p>四、其他與契約履行有關之重要事項。</p> <p>第一項不得約定事項，其內容得包括：</p> <p>一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。</p> <p>二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。</p> <p>三、其他顯失公平事項。</p> <p>非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。</p> <p>租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。</p>	<p>一、本法其立法目的旨在保障租屋族及房東權益，然而現行實務上，僅有包租代管業者和少數出租人符合現行第一項規定之據消費關係者，而得適用消費者保護法之規定。然而其他非屬相同範疇之住宅租賃雙方當事人以現有機制僅有第十六條規定之調處機制，然根據近年來調處之統計，未如機關所期待的成為民眾解決租賃糾紛的有效管道，進而最後都須對簿公堂或不了了之，嚴重侵害租賃雙方當事人之權益。</p> <p>二、查行政院消費者保護處院臺消保字第 1050165274 號之公文，已說明「就出租人端而言，不論其為公司、團體或個人，亦不論出租戶數，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營者，得以房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項加以規範。從上可得知，相關具消費關係者，已有行政院消費者保護處明文定義，為使相關規定明確化，爰增訂第二項，俾利相關單位遵循並適用消費者保護法之規範。</p> <p>三、原第一項後段移列至第三項。</p>

<p>仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。</p>		
<p>第十條 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。</p> <p>二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。</p> <p>三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。</p> <p>四、出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。</p> <p>出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</p> <p>一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p>	<p>第十條 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。</p> <p>二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。</p> <p>三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。</p> <p>四、出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。</p> <p>出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：</p> <p>一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p>	<p>按現行民法第兩百五十四條之規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，爰此，為使催告在本法與民法效果一致，特將相關文字納入本條第一項第二款。</p>
<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。</p> <p>二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。</p> <p>三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以</p>	<p>第十一條 租賃期間發生下列情形之一，<u>致難以繼續居住者</u>，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：</p> <p>一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。</p> <p>二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。</p> <p>三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部</p>	<p>一、現行第十一條規定，列出四款「得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償」的情況，但均必須以「致難以繼續居住」為前題。</p> <p>二、以常見的房屋漏水為例，漏水不會有立即危及安全的疑慮，但若長期無法改善，可能因潮濕而影響身體健康，甚至可能造成滑倒受傷，但房客難以舉證致難以居住之要件，房東、房客雙方對此亦可能有極為懸殊的認定</p>

<p>繼續居住。</p> <p>四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。</p> <p> 承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。</p> <p> 承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>	<p>滅失，且其存餘部分難以繼續居住。</p> <p>四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。</p> <p> 承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。</p> <p> 承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>	<p>標準。</p> <p>三、基於租賃雙方權益對等原則，不應訂定過於嚴苛的標準來妨礙承租人提前終止租約之權益，爰刪除之。</p>
<p>第十六條之一 住宅租賃之爭議處理，準用消費者保護法第五章第一節申訴、調解之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合本法將出租人反覆實施出租行為，並以維業者，納為消費者保護法，所定之企業經營者，爰於相關住宅租賃發生爭議時，得依消費者保護法有關申訴及調解之規定。</p> <p>三、鑑於出租人無消費者保護法之適用，爰將現有第十六條有關調處機制保留，俾利保障租賃雙方當事人。</p>
<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p> <u>前項有關轉租租賃住宅部分，應申報登錄資訊。除涉及個人資料外，得提供查詢，並免收查詢費用。</u></p> <p> <u>第一項資訊類別、內容、提供方式與第二項提供之內容、方式及其他應遵行事項之辦法之辦法，由中央主管機關定之。</u></p> <p> <u>直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向租賃住宅服務業要求查</u></p>	<p>第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p> 前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、參酌不動產經紀業管理條例第二十四條之一，已明文規定不動產經紀業居間或代理成交之租賃案件，有實價登錄之義務。考量租屋實價登錄之資訊參考價值因登錄件數不多，且按現行本法租賃住宅服務業已被要求提供資料的義務，爰透過納入包租業者應申報登錄相關交易資訊，作為健全租金實價登錄之起步，爰於第二項參考平均地權條例及不動產經紀業管理條例增訂包租業者辦理轉租業務後，應於每季申報登錄資訊。</p> <p>二、原第二項移列至第三項，並參考平均地權條例及不動</p>

<p><u>詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。</u></p> <p><u>前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。</u></p>		<p>產經紀業管理條例授權查詢資訊由中央主管機關定之，並已設有「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」，可供未來擬定租屋實價登錄之規定。</p> <p>三、新增第四項及第五項，參考相關實價登錄法規及依現行本法第三十四條第二項訂定之「租賃住宅服務業資訊提供辦法」第五條之規定，將相關主管機關調閱及查核權明文化，並限制取用範圍不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。</p>
<p>第三十八條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：</p> <p>一、違反第二十八條第二項規定，委託他代管業執行業務。</p> <p>二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。</p> <p>三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p> <p>四、違反第三十二條第一項</p>	<p>第三十八條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：</p> <p>一、違反第二十八條第二項規定，委託他代管業執行業務。</p> <p>二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。</p> <p>三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p> <p>四、違反第三十二條第一項</p>	<p>配合本法第三十四條修正，爰將違反相關規定之行為，予以罰則。</p>

立法院第 10 屆第 5 會期第 4 次會議議案關係文書

<p>規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。</p> <p>五、違反第三十四條第一項及第二項規定，未於期限內提供及申報登錄相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。</p>	<p>規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。</p> <p>五、違反第三十四條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。</p>	
--	---	--